

Міністерство освіти і науки України
Харківський національний університет ім. В.Н. Каразіна
Геолого-географічний факультет
Кафедра фізичної географії та картографії

Роганін Ю.В., Кусяка О.Є.

Методичний посібник

«Організація використання земель сільськогосподарського призначення»



Харків 2010

УДК 332.334.712.57
ББК 65.323

*Рекомендовано до друку Вченою радою
Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна
(протокол № __ від __ _____ 2010 р.)*

Рецензенти:

М.В. Червоний, старший викладач кафедри землевпорядкування Харківського національного аграрного університету імені В.В. Докучаєва.

Є.В. Кусяка, начальник Головного управління Держкомзему у Кременчуцькому районі.

Ю.В.Роганін, О.Є. Кусяка. Організація використання земель сільськогосподарського призначення. Методичний посібник. – Харків: ХНУ імені В.Н. Каразіна, 2010. – 60 с.

Організація використання земель сільськогосподарського призначення належить до спеціальних дисциплін фахової підготовки магістрів зі спеціалізації «Кадастр і моніторинг земель». В посібнику розкрито нормативно – правову основу використання земель сільськогосподарського призначення, описано методолонгію складання кадастрового плану, та особливості використання земель сільськогосподарського призначення.

Методичний посібник призначено для студентів вищих навчальних закладів, викладачів, аспірантів і фахівців у галузі земельних відносин, земельної оцінки і організації використання земель сільськогосподарського призначення.

УДК 332.334.712.57
ББК 65.323

ЗМІСТ

ТЕОРЕТИЧНА ЧАСТИНА.....	1
1.Нормативно-законодавча база з питань організації використання земель сільськогосподарського призначення.....	1
МЕТОДИЧНА ЧАСТИНА.....	11
2.1. Методика складання кадастрового плану.....	11
2.2. Порядок присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам...15	
2.2.1. Присвоєння кадастрового номеру окремої земельної ділянки території Максимівської сільської ради.....	24
2.3. Методика визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.....	26
2.3.1. Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.....	31
2.3.2. Визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки на території Максимівської сільської ради Кременчуцького району Полтавської області.....	33
2.4. Методика організації використання земель сільськогосподарського признаення.....	34
2.4.1. Проектування сівозмін.....	40
2.4.2. Проектування організації використання території земель Максимівської сільської ради.....	43
ПРАКТИЧНА ЧАСТИНА.....	45
СЛОВНИК ТЕРМІНІВ.....	53
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	57

ТЕОРЕТИЧНА ЧАСТИНА.

1. Нормативно-законодавча база з питань організації використання земель сільськогосподарського призначення.

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.[1]

Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.[2]

До земель сільськогосподарського призначення належать:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання.

Визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, провадиться на підставі даних державного земельного кадастру. [32]

Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського

виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.[26]

Сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, крім державних і комунальних, землі сільськогосподарського призначення можуть належати на праві власності.

Право власності на землю цих підприємств може набуватися шляхом внесення до статутного фонду земельних ділянок їх засновників та придбання земельних ділянок за договорами купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами.

Реалізація права власності на землю зазначеними сільськогосподарськими підприємствами здійснюється відповідно до закону.

Місце розташування земельних ділянок визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування відповідно до землевпорядних проектів, які затверджуються зборами власників земельних часток (паїв)[10-16].

Землі фермерського господарства можуть складатися із:

- а) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;
- б) земельних ділянок, що належать громадянам - членам фермерського господарства на праві приватної власності;
- в) земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.

Громадяни - члени фермерського господарства мають право на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю)[6].

Громадяни можуть орендувати земельні ділянки для сінокосіння і випасання худоби.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування можуть створювати на землях, що перебувають у власності держави чи територіальної громади, громадські сіножаті і пасовища[5].

Громадяни України із земель державної і комунальної власності мають право набувати безоплатно у власність або на умовах оренди земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва.

Іноземні громадяни та особи без громадянства, а також юридичні особи, можуть мати земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва на умовах оренди.

Земельні ділянки, призначені для садівництва, можуть використовуватись для закладання багаторічних плодових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо.

Землі загального користування садівницького товариства є його власністю. До земель загального користування садівницького товариства належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами та іншими об'єктами загального користування.

Приватизація земельної ділянки громадянином - членом садівницького товариства здійснюється без згоди на те інших членів цього товариства.

Використання земельних ділянок садівницьких товариств здійснюється відповідно до закону та статутів цих товариств.

Громадянам або їх об'єднанням із земель державної або комунальної власності можуть надаватися в оренду земельні ділянки для городництва.

На земельних ділянках, наданих для городництва, закладання багаторічних плодових насаджень, а також спорудження капітальних будівель і споруд не допускається.

На земельних ділянках, наданих для городництва, можуть бути зведені тимчасові споруди для зберігання інвентарю та захисту від непогоди. Після закінчення строку оренди зазначеної земельної ділянки побудовані тимчасові споруди підлягають знесенню власниками цих споруд за їх рахунок. [2]

Нормативно-правове регулювання відносин, що виникають під час формування та ведення державного земельного кадастру, здійснюється Конституцією України, Цивільним кодексом України, Земельним кодексом України, Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень", цим Законом та іншими нормативно-правовими актами, які видаються відповідно до них.

Система державного земельного кадастру включає:

- законодавчо визначену діяльність у сфері державного земельного кадастру та його правове регулювання;
- державне регулювання у сфері державного земельного кадастру;
- здійснення земельно-кадастрових робіт, ведення державного земельного кадастру на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях;
- ведення єдиної системи державного земельного кадастру;
- державний контроль у сфері державного земельного кадастру;
- наукове, кадрове та фінансове забезпечення державного земельного кадастру.

Держателем державного земельного кадастру є центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Складовими частинами державного земельного кадастру є:

- кадастрове зонування;
- кадастрові зйомки;
- бонітування ґрунтів;
- економічна оцінка земель;
- грошова оцінка земельних ділянок;

- державна реєстрація земельних ділянок;
- облік кількості та якості земель.[2]

Землеустрій забезпечує:

а) реалізацію державної політики щодо використання та охорони земель, здійснення земельної реформи, вдосконалення земельних відносин, наукове обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування, створення екологічно сталих агроландшафтів тощо;

б) надання інформації для правового, економічного, екологічного і містобудівного механізмів регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях шляхом встановлення особливого режиму та умов використання й охорони земель;

в) встановлення і закріплення на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень, територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;

г) прогнозування, планування і організацію раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;

г) організацію території сільськогосподарських підприємств, установ і організацій з метою створення просторових умов для еколого-економічної оптимізації використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення структури і розміщення земельних угідь, посівних площ, системи сівозміни, сінокосо- і пасовищезміни;

д) розробку і здійснення системи заходів із землеустрою для збереження природних ландшафтів, відновлення та підвищення родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель і землювання малопродуктивних

угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення, закислення, заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами та хімічними речовинами тощо, консервації деградованих і малопродуктивних земель, запобігання іншим негативним явищам;

е) організацію території підприємств, установ і організацій з метою створення умов сталого землекористування та встановлення обмежень і обтяжень (земельних сервітутів) у використанні та охороні земель несільськогосподарського призначення;

є) отримання інформації щодо кількості та якості земель, їхнього стану та інших даних, необхідних для ведення державного земельного кадастру, моніторингу земель, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель[3].

Система землеустрою включає:

а) законодавчо визначену діяльність у сфері землеустрою;

б) органи, що здійснюють державне регулювання у сфері землеустрою;

в) організацію, регулювання та управління у сфері землеустрою;

г) здійснення землеустрою на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях (далі — загальнодержавному, регіональному і місцевому рівнях); г) державний і самоврядний контроль за здійсненням землеустрою; д) наукове, кадрове та фінансове забезпечення землеустрою;

е) суб'єкти та об'єкти землеустрою[3].

Основними принципами державної політики у сфері охорони земель є:

а)забезпечення охорони земель як основного національного багатства Українського народу;

б)пріоритет вимог екологічної безпеки у використанні землі як просторового базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;

в)відшкодування збитків, заподіяних порушенням законодавства України про охорону земель[4];

г)нормування і планомірне обмеження впливу господарської діяльності на земельні ресурси;

д)поєднання заходів економічного стимулювання та юридичної відповідальності в галузі охорони земель; \

е)публічність у вирішенні питань охорони земель, використанні коштів Державного бюджету України та місцевих бюджетів на охорону земель.

Правове регулювання у сфері охорони земель здійснюється відповідно до Конституції України , Земельного кодексу України, цього Закону, інших нормативно-правових актів, які приймаються відповідно до них.[7-9]

До повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі охорони земель на території сіл, селищ, міст належать:

а)розробка, затвердження і реалізація цільових програм та документації із землеустрою щодо охорони земель відповідно до закону;

б)установлення обмежень (обтяжень) у використанні, тимчасова заборона (зупинення) чи припинення використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами в разі порушення ними вимог законодавства в галузі охорони земель;

в)здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності;

г)економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель відповідно до закону;

д)вирішення інших питань у галузі охорони земель відповідно до закону.

Розмежування земель державної та комунальної власності полягає у здійсненні організаційно-правових заходів щодо розподілу земель державної власності на землі територіальних громад і землі держави, а також щодо визначення і встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок державної та комунальної власності.[14]

При розмежуванні земель державної та комунальної власності до земель комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міст передаються:

а) усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної власності та земель, віднесених до державної власності;

б) земельні ділянки за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти комунальної власності;

в) землі запасу, які раніше були передані територіальним громадам сіл, селищ, міст відповідно до законодавства України;

г) земельні ділянки, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що є спільною власністю територіальної громади та держави.

Розмежування земель державної та комунальної власності здійснюється в межах адміністративно-територіальних утворень - сіл, селищ, міст, районів, областей.

Підставою для проведення робіт, пов'язаних з розмежуванням земель державної та комунальної власності в межах населених пунктів, є рішення сільської, селищної, міської ради, а за межами населених пунктів - рішення Ради міністрів Автономної Республіки Крим або відповідної обласної державної адміністрації.

Розмежування земель державної та комунальної власності здійснюється за проектами, які за замовленням відповідних сільських, селищних, міських рад, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних державних адміністрацій розробляються державними та іншими землепорядними організаціями.

Оренда землі - це засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

1. Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян та юридичних осіб України, територіальних громад сіл, селищ, міст (комунальній власності), держави.

2. Об'єктами оренди можуть бути земельні ділянки з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, що розташовані на них, якщо це передбачено договором оренди.

3. При передачі в оренду земельних ділянок громадянами, які мають право на земельну частку (пай) у недержавному сільськогосподарському підприємстві, їх місце розташування визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування відповідно до спеціальних землепорядних проектів, які затверджуються загальними зборами членів сільськогосподарського підприємства або зборами уповноважених, а у акціонерному товаристві - загальними зборами товариства.

Орендарі набувають права на оренду земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України та іншими законами України та договором оренди землі.

Підставою для укладення договору оренди і набуття права на оренду земельної ділянки, що перебуває у комунальній або державній власності, є рішення орендодавця.

У разі набуття права на оренду земельної ділянки на конкурентних засадах підставою для укладення договору оренди є результати конкурсу чи аукціону.

Громадяни, які мають право на земельну частку (пай) у недержавному сільськогосподарському підприємстві, можуть передати в оренду відповідну земельну ділянку лише для сільськогосподарського використання в порядку, визначеному Земельним кодексом України та законами України. [13]

При достроковому припиненні або розірванні договору оренди за ініціативою орендодавця земельної ділянки, право на оренду якої набуто за результатами аукціону (конкурсу), орендарю відшкодовуються орендодавцем

витрати на його набуття у розмірі, визначеному умовами договору, протягом 6 місяців.

Земельна ділянка, обтяжена заставою, може бути передана в оренду у разі згоди заставодержателя.

Орендар земельної ділянки має переважне право на отримання орендованої земельної ділянки у власність у випадках і порядку, визначених Земельним кодексом України.

Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни прав третіх осіб щодо цієї земельної ділянки[8].

При укладенні договору оренди землі орендодавець зобов'язаний вказати у договорі на існуючі обмеження та обтяження у використанні земельної ділянки, інші права третіх осіб щодо земельної ділянки, яка передається в оренду. Невиконання орендодавцем такого зобов'язання дає право орендарю вимагати зменшення орендної плати або розірвання договору оренди та відшкодування збитків.

МЕТОДИЧНА ЧАСТИНА.

2.1. Методика складання кадастрового плану.

За час впровадження в Україні земельної реформи об'єм землевпорядної і кадастрової інформації істотно збільшився, а до переліку її одержувачів додалися державні адміністрації, органи земельних ресурсів і сотні державних, комунальних і приватних землевпоряджувальних організацій. Відсутність єдиного інформаційного поля привела до масових межових суперечок між землевласниками і землекористувачами, що є сусідами, наявності декількох встановлюючих право документів на одну і ту ж земельну ділянку і подібним випадкам. Велика кількість земель сьогодні не використовуються взагалі, використовується неефективно або безграмотно, часто експлуатація земель проводиться з порушенням природоохоронного законодавства.

Головним джерелом землевпорядної графічної інформації є планово-картографічний матеріал. Попередній досвід базувався на оновленні земельно-кадастрової інформації на паперових носіях з схематичним використанням картоснов. Але для вирішення сучасних задач земельної реформи і здійснення ефективної управлінської діяльності в землевпоряджувальній області лише оновленої графічної інформації недостатньо. Цілісну картину стану земельних відносин можна побачити, тільки з'єднавши в єдиному геоінформаційному просторі всю графічну, семантичну і іншу інформацію про земельні ділянки, адміністративно-територіальний устрій, кадастровому зонуванні територій, аеро- або космічні знімки високого дозволу, великомасштабні картоснові в єдиній системі координат.

Вже сьогодні в областях накопичений великий об'єм планово-картографічних матеріалів. У міру виконання проекту Світового банку в обласні управління передаватимуться матеріали аерозйомки, індексні карти і ортофотоплани, які надалі повинні бути інтегрований з картами ґрунтів, екологічними матеріалами і проектами землеустрою. Насущною проблемою

стала необхідність створення і упровадження геоінформаційних систем управління земельними ресурсами на рівні район—область в єдиній системі координат. Це повинне забезпечити систематизацію і зберігання відомостей, картографічних матеріалів і документів про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, розподіл між власниками, моніторинг для мети охорони і раціонального використання земель, надання користувачам інформації земельних відносин і земле устрою.

На сучасному етапі в світовій практиці існує стійка тенденція до об'єднання в земельно-кадастрових плану різноманітній інформації використуванню їх для рішення широкого круга задач. Такі дані можуть застосовуються для обліку земель, їх використування, податкові обкладення, оцінки, консолідації, відновлення, планування території, моніторингу навколишнього середовища. Аналіз досвіду (H. L. Voogaan H. Eerens, I. Supit, Z A. Diepe M. Ehlers, G. Edward) іноземних вчених показує що застосування геоінформаційних технологій в землеустрої і земельному кадастрі можливі як на національному, так і на регіональному і місцевому рівнях аж до окремого господарства.

На національному рівні актуальні такі задачі, як розробка земельної політики, ліцензування і контроль промислового продовольства, прогнозований валового збору різних культур, моніторинг природних умов і використування земель, ведення земельного кадастру, контроль ступення інформації і т.п.

Кадастрове зонування є одним із видів земельно-кадастрової діяльності суб'єктів земельно-кадастрових правовідносин. У ЗК України поняття і зміст кадастрового зонування як одного з видів кадастрової діяльності закріплюється і розкривається вперше. У правовому значенні кадастрове зонування є окремим видом земельно-кадастрових правовідносин, що виникають у процесі одержання, поширення, використання документально оформленої інформації про місця розташування визначених відповідно до ст. 110 Земельного Кодексу України обмежень щодо використання земель, меж

кадастрових зон та кварталів, меж оціночних районів та зон, кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної одиниці). Об'єктом таких правовідносин є земельно-кадастрова документована інформація щодо встановлених кадастрових облікових одиниць.

У Земельному Кодексі України не дається визначення поняття кадастрової облікової одиниці. Передбачається, що визначення цього поняття буде здійснене у Законі України «Про державний земельний кадастр», прийняття якого планується. Відсутність законодавчого закріплення поняття кожної зі складових кадастрового зонування створює перешкоди у формуванні автоматизованої системи державного земельного кадастру.

Згідно з названими Методичними вказівками кадастрова облікова одиниця — це земельна ділянка, кадастровий квартал, кадастрова зона, адміністративно-територіальна одиниця. Аналіз змісту норми цієї статті чинного ЗК України дозволяє дійти висновку, що до кадастрових облікових одиниць мають бути віднесені також обмеження використання земель, а також оціночні райони і зони. У земельно-кадастрових правовідносинах земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні, яка має фіксовані геометричні та юридичні межі і є базовою одиницею кадастрового реєстру земель.

На виконання постанови Кабінету Міністрів України «Про Програму створення автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру» від 2 грудня 1997 р. в Україні запроваджується єдина система кадастрової нумерації земельних ділянок з метою забезпечення створення і функціонування автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, можливостей ефективної обробки і управління інформацією у відповідній інформаційній системі, підтримки зв'язку з іншими галузевими кадастрами та інформаційними системами.[17-19]

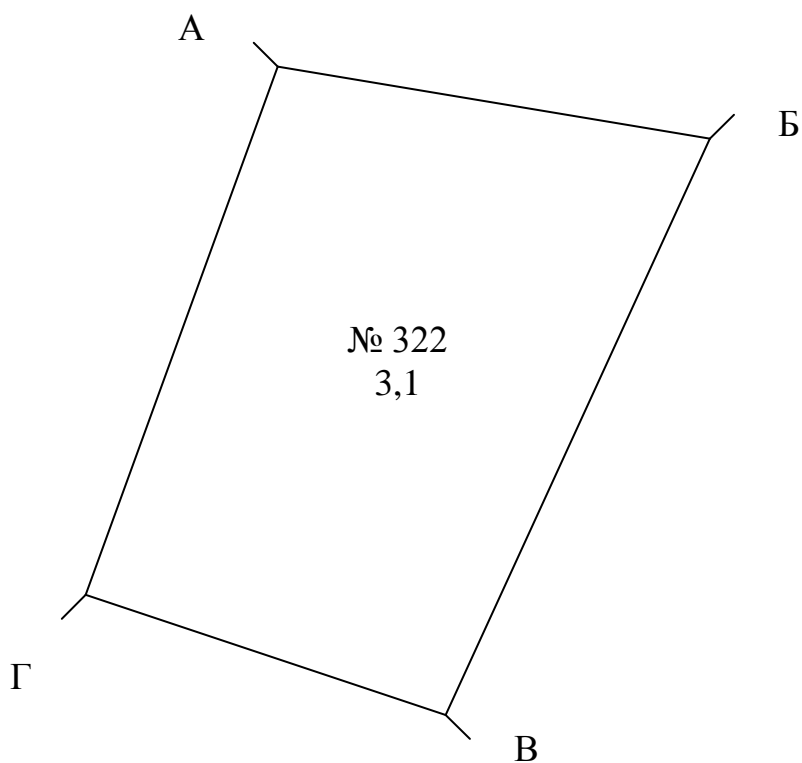
Відповідно до Земельного Кодексу України кадастрове зонування передбачає встановлення меж оціночних зон і районів, не розкриваючи суті цих понять. Правову основу для визначення зазначених одиниць

кадастрового обліку складають постанови Кабінету Міністрів України щодо методики проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, а також земель несільськогосподарського призначення. Виділення оціночних зон і районів є обов'язковою умовою проведення грошової оцінки земельних ділянок. Земельнооціночні зони і райони являють собою територіально і функціонально визначені утворення, в межах яких здійснюється оцінка споживчих властивостей земель сільськогосподарського призначення і населених пунктів. Кількість оціночних зон і районів залежить від розміру населеного пункту, структури виробничого потенціалу, адміністративного статусу та інших факторів. Оціночні райони виділяються у встановлених межах населених пунктів і розділяються між собою магістралями загальноміського та районного рівнів, межею полоси відводу залізниці, природними рубежами (річки, струмки, канали тощо), в окремих випадках — межами ділянок виробничих підприємств.

Результати кадастрового зонування мають відтворюватися у відповідних документах — в індексній кадастровій карті та черговому кадастровому плані.

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ОКРЕМОЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Номер рядка	Власники землі, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність або користування	Кількість власників землі та	Загальна площа земель всього	Сільськогосподарські землі			
				Всього	У тому числі сільськогосподарські угіддя		Під господарськими шляхами і прогонами
					всього	3 ріллі	
	Ділянка для ведення особистого господарства	1	3,1	3,1	3,1	3,1	-



Масштаб 1 : 1000

Опис меж:

Від А до Б земельна ділянка № 232.

Від Б до Г земельна ділянка № 321.

Від Г до В дорога.

Від В до А земельна ділянка № 323.

2.2. Порядок присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам.

Система кадастрової нумерації земельних ділянок є єдиною на всій території України.[22]

Земельним ділянкам при їх формуванні, земельним ділянкам, утвореним у результаті поділу чи об'єднання інших земельних ділянок, присвоюються нові кадастрові номери. При цьому попередні кадастрові номери отримують статус архівних і в подальшому не використовуються.

Кадастрові номери присвоюються усім земельним ділянкам незалежно від форм власності. При переході права власності на земельну ділянку від однієї особи до іншої, при встановленні інших, крім права власності, речових прав на земельну ділянку кадастровий номер залишається без змін.

Кадастровий номер використовується тільки для кодування земельної ділянки, містить в собі інформацію щодо віднесення земельної ділянки до кадастрового кварталу та кадастрової зони, визначених згідно з індексною кадастровою картою. Дублювання кадастрових номерів земельних ділянок не припускається.

Черговий кадастровий план ведеться територіальними органами Держкомзему.

Кадастровий номер земельної ділянки складається з таких структурних елементів:

< КОАТУУ > : < НКЗ > : < НКК > : < НЗД >, де < КОАТУУ > – код об'єкта адміністративно-територіального устрою України;

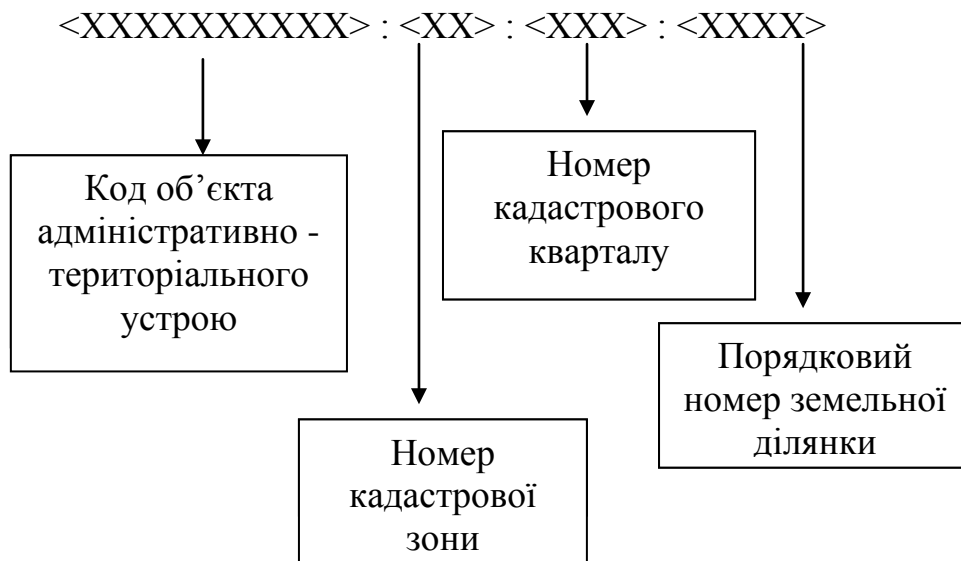
<НКЗ > – номер кадастрової зони;

<НКК > – номер кадастрового кварталу в межах кадастрової зони;

<НЗД > – номер земельної ділянки в межах кадастрового кварталу.

Кадастровий номер земельної ділянки має такий вигляд:

Кадастровий номер земельної ділянки має такий вигляд:



Структурні елементи кадастрового номера відокремлюються один від одного знаком «двокрапка» (:).

Перший структурний елемент кадастрового номера відповідає коду об'єкта відповідно до Класифікатора об'єктів адміністративно-територіального устрою України ДК 014–96 (далі – КОАТУУ), затвердженого наказом Державного комітету статистики України від 9 грудня 1997 р. № 78, і складається з десяти знаків останні два з яких мають значення – «00».

Другий структурний елемент кадастрового номера відповідає номеру кадастрової зони. Номер кадастрової зони складається з двох розрядів. Максимальна кількість кадастрових зон у межах одного об'єкта адміністративно-територіального устрою становить 99.

Третій структурний елемент кадастрового номера відповідає номеру кадастрового кварталу в межах кадастрової зони. Номер кадастрового кварталу складається з трьох розрядів. Максимальна кількість кадастрових кварталів в межах кадастрової зони становить 999.

Четвертий структурний елемент кадастрового номера відповідає номеру земельної ділянки в межах кадастрового кварталу. Номер земельної ділянки складається з чотирьох розрядів та визначається як наступний

порядковий номер земельної ділянки в межах певного кадастрового кварталу згідно з реєстром кадастрових номерів. Максимальна кількість земельних ділянок в межах кадастрового кварталу може становити 9999.

Структурні елементи кадастрового номера визначається на підставі:

- індексної кадастрової карти;
- чергового кадастрового плану;
- реєстру кадастрових номерів;
- відомостей обробки теодолітного ходу та вирахування координат поворотних точок меж земельної ділянки;
- плану меж земельної ділянки або кадастрового плану земельної ділянки, складеного за результатами кадастрової зйомки.

Індексна кадастрова карта складається в електронному та паперовому вигляді: в масштабі, який забезпечує чітке відображення кадастрових зон та кварталів. Планово-картографічною основою для індексної кадастрової карти в паперовому вигляді є карти (плани) масштабу від 1:10000 до 1:500.

Індексні кадастрові карти створюються територіальними органами Держкомзему. Територіальні органи Держкомзему для складання індексних кадастрових карт в електронному вигляді можуть залучати структурні підрозділи Державного підприємства «Центр державного земельного кадастру» (далі – Центр ДЗК).

Для створення індексних кадастрових карт використовуються паперові відбитки зведених, трансформованих та приведених до єдиної системи координат планово-картографічних матеріалів (плани меж територій сільських, селищних, міських рад; плани меж населених пунктів та інше) шляхом нанесення меж кадастрових зон та кварталів згідно із нормами та правилами, які застосовуються при картографічному кресленні. В електронному вигляді індексні кадастрові карти створюються шляхом векторизації паперових карт або безпосереднього встановлення меж зон та кварталів на електронних картах чи ортофотопланах. Встановлення меж зон

та кварталів здійснюється відповідно до методичних рекомендацій Держкомзему.

Після проходження державної землепорядної експертизи індексна кадастрова карта затверджується керівником територіального органу Держкомзему в Автономній республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі, засвідчується його підписом, який скріплюється печаткою.

Після затвердження індексна кадастрова карта передається до територіального органу Держкомзему за місцем розташування земельної ділянки та в подальшому використовується для формування та присвоєння кадастрових номерів земельних ділянок. В електронному вигляді індексні кадастрові карти передаються до Центру ДЗК для здійснення перевірки кадастрових номерів земельних ділянок, ведення державного реєстру земель та автоматизованої системи державного земельного кадастру (далі – АС ДЗК).

Формування кадастрових номерів земельних ділянок, які утворюються вперше, здійснюється територіальними органами Держкомзему. Плата за формування кадастрових номерів не стягується.

Для формування кадастрового номера земельній ділянці, яка утворюється вперше, у тому числі в результаті поділу чи об'єднання інших земельних ділянок, розробник документації із землеустрою подає до територіального органу Держкомзему за місцем знаходження земельної ділянки відповідну заяву. До заяви додаються:

відповідна документація із землеустрою, яка обов'язково включає документи, зазначені у абзацах п'ятому та шостому пункту 2.2 цього Порядку;

результати робіт із землеустрою в електронному вигляді (далі – обмінний файл).

Заяві присвоюється обліковий номер.

Територіальний орган Держкомзему протягом трьох робочих днів перевіряє відповідність розташування меж земельної ділянки даним чергового кадастрового плану та:

1) у разі відповідності розташування меж земельної ділянки даним чергового кадастрового плану територіальний орган Держкомзему:

формує кадастровий номер земельної ділянки з дотриманням вимог розділу II цього Порядку;

відображає сформований кадастровий номер земельної ділянки на титульному аркуші документації із землеустрою, плані меж (кадастровому плані) земельної ділянки, відомостях обробки теодолітного ходу та вирахування координат поворотних точок меж земельної ділянки шляхом проставлення відмітки такого змісту: «Кадастровий номер _____ сформовано «__» _____ 20__ р., прізвище, ім'я, по батькові посадової особи, підпис». Виправлення у відмітці не допускаються; повертає документацію із землеустрою із проставленою відміткою про формування кадастрового номера її розробнику.

Сформований та відображений на сторінках документації із землеустрою кадастровий номер земельної ділянки не є присвоєним до моменту відкриття Поземельної книги;

2) у разі виявлення невідповідностей розташування меж земельної ділянки даним чергового кадастрового плану територіальний орган Держкомзему повертає документацію із землеустрою її розробнику для доопрацювання разом з протоколом перевірки та викопіюванням з чергового кадастрового плану.

Розробник документації із землеустрою надає Центру ДЗК документацію із землеустрою із проставленою відміткою про формування кадастрового номера земельної ділянки та обмінний файл.

Процедура перевірки та приймання обмінного файлу Центром ДЗК, реєстрація та видача документа, що посвідчує право на земельну ділянку, унесення відомостей до державного реєстру земель та бази даних АС ДЗК

здійснюється відповідно до Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель, затвердженого наказом Держкомзему від 02.07.2003 № 174, зареєстрованого в Мін'юсті України 25.07.2003 за № 641/7962 (із змінами) (далі – Тимчасовий порядок).

Під час перевірки та приймання обмінного файлу Центром ДЗК здійснюється перевірка кадастрового номеру земельної ділянки за наступними критеріями:

- відповідність вимогам, установленим до структури кадастрового номеру земельної ділянки;

- відповідність структурних елементів кадастрового номера земельної ділянки індексній кадастровій карті;

- унікальність кадастрового номеру земельної ділянки на предмет його дублювання.

У разі негативного висновку щодо результатів перевірки кадастрового номеру розробнику документації надаються відповідні вимоги та зауваження, що включаються до протоколу перевірки обмінного файлу.

Перевірка та приймання обмінного файлу Центром ДЗК здійснюється протягом п'яти робочих днів.

Територіальні органи Держкомзему протягом трьох робочих днів перевіряють достовірність відображення кадастрового номеру в реєстраційній картці та вчиняють інші дії, передбачені пунктом 2.4 Тимчасового порядку.

Кадастровий номер земельної ділянки вважається присвоєним з моменту відкриття Поземельної книги на відповідну земельну ділянку. Відкриття Поземельної книги здійснюється структурним підрозділом філії Центру ДЗК шляхом внесення кадастрового номера земельної ділянки та дати відкриття Поземельної книги у відповідні поля на титульному аркуші, що посвідчується підписом начальника міської філії Центру ДЗК або керівника структурного підрозділу філії Центру ДЗК та скріплюється печаткою.

Формування кадастрових номерів земельних ділянок, які на момент набрання чинності цим наказом надані у власність (користування) та не мають кадастрових номерів, здійснюється територіальними органами Держкомзему.

Плата за формування кадастрових номерів не стягується.

Для формування та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, яка на момент набрання чинності цим наказом надана у власність (користування) та не має кадастрового номера, власник (користувач) такої земельної ділянки або уповноважена ним особа подає до територіального органу Держкомзему за місцем знаходження земельної ділянки заяву про присвоєння кадастрового номера земельної ділянки.

Територіальний орган Держкомзему протягом трьох робочих днів розглядає подані документи та:

1) у разі наявності в архіві документації із землеустрою на відповідну земельну ділянку, що включає документи, зазначені у абзацах п'ятому та шостому пункту 2.2 цього Порядку, та відповідності розташування меж земельної ділянки даним чергового кадастрового плану:

формує кадастровий номер земельної ділянки з дотриманням вимог розділу II цього Порядку;

відображає дані про формування кадастрового номера земельної ділянки на титульному аркуші документації із землеустрою, плані меж (кадастровому плані) земельної ділянки, відомостях обробки теодолітного ходу та вирахування координат поворотних точок меж земельної ділянки шляхом проставлення відмітки такого змісту: «Кадастровий номер _____ сформовано «__» _____ 20__ р., прізвище, ім'я, по батькові посадової особи, підпис». Виправлення у відмітці не допускаються;

передає документацію із землеустрою та копію заяви власника (користувача) земельної ділянки з доданими до неї документами до філії Центру ДЗК для внесення відомостей до АС ДЗК та відкриття Поземельної книги.

Сформований та відображений на сторінках документації із землеустрою кадастровий номер земельної ділянки не є присвоєним домоменту відкриття Поземельної книги;

2) у разі відсутності документації із землеустрою, що включає документи, зазначені у абзацах п'ятому та шостому пункту 2.2 цього Порядку, або виявлення невідповідностей розташування меж земельної ділянки даним чергового кадастрового плану, інформує заявника про необхідність розробки документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Присвоєння кадастрового номера у цьому випадку здійснюється відповідно до розділу IV цього Порядку.

Після передачі відповідно до абзацу п'ятого пункту 5.3 цього Порядку до філії Центру ДЗК документації із землеустрою; копії документа, що посвідчує особу; копії ідентифікаційного номера у Єдиному державному реєстрі фізичних осіб – для фізичної особи, коду в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України – для юридичної особи; копії документу, що посвідчує право на земельну ділянку; копії документа про оплату послуг з ведення державного реєстру земель, філія Центру ДЗК протягом п'ятнадцяти робочих днів з моменту їх надходження: формує обмінний файл; перевіряє кадастровий номер земельної ділянки згідно критеріїв, визначених у пункті 4.5 цього Порядку; заповнює та підписує реєстраційну картку земельної ділянки (у двох примірниках); вносить відомості до АС ДЗК про що робить відповідну відмітку в документації із землеустрою; передає другий примірник реєстраційної картки земельної ділянки до відповідного структурного підрозділу для відкриття Поземельної книги; повертає до територіальному органу Держкомзему передані ним документи.

Територіальні органи Держкомзему протягом трьох робочих днів перевіряють достовірність відображення кадастрового номеру в реєстраційній картці та вчиняють інші дії, передбачені пунктом 2.4 Тимчасового порядку.

Відповідний структурний підрозділ філії Центру ДЗК у день отримання реєстраційної картки земельної ділянки відкриває Поземельну книгу. Відкриття Поземельної книги здійснюється шляхом внесення кадастрового номера земельної ділянки та дати відкриття Поземельної книги у відповідні поля на титульному аркуші, що посвідчується підписом начальника міської філії Центру ДЗК або керівника структурного підрозділу філії Центру ДЗК та скріплюється печаткою.

Кадастровий номер земельної ділянки вважається присвоєним з моменту відкриття Поземельної книги.

Про присвоєння кадастрового номера земельній ділянці відповідний структурний підрозділ філії Центру ДЗК видає витяг з державного реєстру земель за формою.

2.2.1. Присвоєння кадастрового номеру Максимівській сільській раді Кременчуцького району Полтавської області.

Для проведення по фактичній оцінці якості земель Максимівської сільської ради здійснено земельно-оцінюючу структуризацію території, виділення земельно-оціночних одиниць – оцінюючих районів (кварталів), функціонування однорідних оцінюючих одиниць, в межах яких в подальшому здійснено обробку та розрахунок окремих коефіцієнтів якості території.

Згідно наведеної раніше інформації та відповідних земельно-кадастрових матеріалів на території села Максимівка була встановлена наступна система кодифікації. Таблиця 1.

Таблиця 1.

Територія сільської ради	Кадастровий номер	Кадастрові номери земельних ділянок
С. Максимівка	5322482602	-
Кадастрова зона 1	5322482603	№ 1 - № 244
Кадастрова зона 2	5322482604	№ 225-№ 440
Кадастрова зона 3	5322482605	№ 441-№ 680

Нумерації земельних ділянок проводилася згідно встановлених законодавчих вимог.

2.3. Методика визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення (далі - земель) провадиться окремо по орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за рентним доходом, який формується залежно від якості, місце розташування і економічної оцінки земель. [16]

Нормативна грошова оцінка земель здійснюється послідовно по: Україні, Автономній Республіці Крим і областях, кадастрових і адміністративних районах, сільськогосподарських підприємствах, окремих земельних ділянках.

В основу розрахунку нормативної грошової оцінки земель кладеться рентний доход, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1988 році.

Для визначення нормативної грошової оцінки земель по Україні розраховується диференціальний рентний доход з орних земель за

економічною оцінкою по виробництву зернових культур (у центнерах) за формулою:

$$Р_{дн} = (У \times Ц - З - З \times К_{нр}) : Ц, \quad (1)$$

де $Р_{дн}$ - диференціальний рентний доход з гектара орних земель (у центнерах);

$У$ - урожайність зернових з гектара (у центнерах);

$Ц$ - ціна реалізації центнера зерна;

$З$ - виробничі затрати на гектар;

$К_{нр}$ - коефіцієнт норми рентабельності.

Крім диференціального рентного доходу, в сільському господарстві створюється абсолютний рентний доход.

Загальний рентний доход обчислюється як сума диференціального та абсолютного рентних доходів.

Диференціальний рентний доход з гектара земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами розраховується на основі співвідношень диференціальних рентних доходів цих угідь і рентного доходу на орних землях за економічною оцінкою по виробництву зернових культур за формулою:

$$Р_{дн} \text{ (б) (с) (п)} = \frac{Р_{дн} \times Р_{д} \text{ (б) (с) (п)}}{Р_{д}} \quad (2)$$

де $Р_{дн} \text{ (б) (с) (п)}$ - диференціальний рентний доход з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) (у центнерах);

$Р_{дн}$ - диференціальний рентний доход з гектара орних земель (у центнерах);

Рд (б) (с) (п)- диференціальний рентний доход з гектара земель під багаторічними насадженнями (б), природними сіножатями (с) і пасовищами (п) за економічною оцінкою земель (у гривнях);

Рд - диференціальний рентний доход з гектара орних земель за економічною оцінкою по виробництву зернових культур (у гривнях).

Нормативна грошова оцінка орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні визначається як добуток річного рентного доходу за економічною оцінкою по виробництву зернових культур, ціни на зерно і терміну його капіталізації за формулою:

$$Гоз = Рздн \times Ц \times Тк \quad (3)$$

де Гоз - нормативна грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями, пасовищами по Україні (у гривнях)

Рздн - загальний рентний доход на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні (у центнерах);

Ц - ціна центнера зерна (у гривнях);

Тк - термін капіталізації рентного доходу (в роках), який встановлюється на рівні 33 років.

Диференціальний рентний доход на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в Автономній Республіці Крим, областях та їх кадастрових і адміністративних районах обчислюється за формулою:

$$Рдн(p) = \frac{дн(y) \times Рд(p)}{Рд(y)} \quad (4)$$

де Р_{дн} (р)- диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по відповідному регіону р) (у центнерах);

Р_{дн}(у) - диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по Україні (у) (у центнерах);

Р_д (р) - диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою по виробництву зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь по відповідному регіону (р) (у гривнях);

Р_д(у) - диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою по виробництву зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь по Україні (у) (у гривнях).

До диференціального рентного доходу з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, визначеного за формулою 4, додається абсолютний рентний дохід (постійна величина, встановлена по Україні на гектар угідь, - 1,6 центнера).

Нормативна грошова оцінка гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами визначається за формулою 3 і вихідними даними регіонів.

Диференціальний рентний дохід на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарських підприємствах обчислюється за формулою:

$$\begin{aligned} & \text{Р}_{\text{дн}}(\text{р}) \times \text{Р}_{\text{д}}(\text{п}) \\ \text{Р}_{\text{дн}}(\text{п}) = & \frac{\text{Р}_{\text{дн}}(\text{р}) \times \text{Р}_{\text{д}}(\text{п})}{\text{Р}_{\text{д}}(\text{р})} \quad (5) \end{aligned}$$

де Р_{дн} (п)- диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами в сільськогосподарському підприємстві (п) (у центнерах);

Р_{дн} (р)- диференціальний рентний дохід з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами по адміністративному району (р) (у центнерах);

Р_д (п) - диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою по виробництву зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями (визначається за шкалами економічної оцінки багаторічних насаджень у цілому по земельно-оціночному району), природними сіножатями і пасовищами за оцінкою цих угідь у сільськогосподарському підприємстві (п) (у гривнях);

Р_д (р) - диференціальний рентний дохід за економічною оцінкою по виробництву зернових культур на орних землях, землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за оцінкою по адміністративному району (р) (у гривнях).

До диференціального рентного доходу з гектара орних земель, земель під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами, обчисленого в сільськогосподарських підприємствах, додається абсолютний рентний дохід (постійна величина, встановлена по Україні на гектар угідь, - 1,6 центнера).

Загальна нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського підприємства обчислюється виходячи з нормативної грошової оцінки одного гектара відповідних угідь і їх площ у межах його землекористування.

Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки (території сільськогосподарських угідь, що знаходяться у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб, в тому числі земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва,

сінокосіння та випасання худоби) визначається на основі шкал нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів.

Шкали нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів розраховуються за формулою:

$$\Gamma_{\text{агр}} = \frac{\Gamma \times \text{Багр}}{\text{Б}} \quad (6)$$

де $\Gamma_{\text{агр}}$ - нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів (у гривнях);

Багр - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів;

Б - бал бонітету гектара відповідних угідь по сільськогосподарському підприємству;

Γ - нормативна грошова оцінка гектара відповідних угідь по сільськогосподарському підприємству (у гривнях).

Загальна нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки визначається сумою добутків площ агровиробничих груп ґрунтів на їх нормативні грошові оцінки.

2.3.1. Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.

Нормативну грошову оцінку земель станом на 01.01.2010 за 2009 рік необхідно індексувати на коефіцієнт індексації 1,059, який розраховано виходячи з середньорічного індексу інфляції за 2009 рік – 115,9 % відповідно до Порядку проведення індексації грошової оцінки земель, затвердженого згаданою постановою Кабінету Міністрів України.[22]

У 2010 році нормативна грошова оцінка земель населених пунктів, яка проведена за вихідними даними станом на 01.04.1996, земель сільськогосподарського призначення, яка проведена станом на 01.07.1995, та земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів (крім земель під торфовищами, наданими підприємствам торфвидобувної

промисловості, земель під водою, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та лісових земель), проведеної станом на 01.01.1997, підлягає індексації станом на 01.01.2010 на коефіцієнт 3,2, який визначається виходячи здобутку коефіцієнтів індексації за:

1996 рік – 1,703;
1997 рік – 1,059;
1998 рік – 1,006;
1999 рік – 1,127;
2000 рік – 1,182;
2001 рік – 1,020;
2005 рік – 1,035;
2007 рік – 1,028;
2008 рік – 1,152;
2009 рік – 1,059.

Нормативна грошова оцінка земель під торфовищами, наданими підприємствам торфодобувної промисловості, земель під водою, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та лісових земель за межами населених пунктів, проведеної станом на 01.01.1997, індексується на коефіцієнт 1,879, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за:

1997 рік – 1,059;
1998 рік – 1,006;
1999 рік – 1,127;
2000 рік – 1,182;
2001 рік – 1,020;
2005 рік – 1,035;
2007 рік – 1,028;
2008 рік – 1,152;
2009 рік – 1,059.

Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення, яка проведена у 2006 році відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів), затвердженого спільним наказом Держкомзему, Мінагрополітики, Держкомлісгоспу, Держводгоспу та УААН від 27.01.2006 № 19 / 16 / 22 / 11 / 17 / 12, зареєстровано у Мін'юсті 05.04. 2006 за № 389 / 12263, підлягає індексації станом на 01.01.2010 на коефіцієнт 1,254, який визначається виходячи з добутку коефіцієнтів індексації за:

2007 рік – 1,028;

2008 рік – 1,152;

2009 рік – 1,059.

Нормативна грошова оцінка земель за 2002, 2003, 2004 та 2006 роки не індексувалась.

2.3.2. Визначення нормативної грошової оцінки окремої земельної ділянки на території Максимівської сільської ради Кременчуцького району Полтавської області.

Для визначення грошової оцінки окремої земельної ділянки необхідно застосовувати формулу шкали нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів. (рис. 1,2)

$$\text{Гагр} = \frac{\text{Г} \times \text{Багр}}{\text{Б}}$$

де Гагр - нормативна грошова оцінка агровиробничої групи ґрунтів (у гривнях);

Багр - бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів;

Б - бал бонітету гектара відповідних угідь по сільськогосподарському підприємству;

Г - нормативна грошова оцінка гектара відповідних угідь

по сільськогосподарському підприємству (у гривнях).

Розрахунки: $1,703 * 1,059 = 1,8$;

$1,8 * 1,006 = 1,8108$;

$1,8108 * 1,127 = 2,04$;

$5678 / 2,04 = 2\,783,3$ грн;

$2\,783,3 * 3,1 = 8\,628,3$ грн.

Грошова оцінка земельної ділянки № 322 на території Максимівської сільської ради станом на 01.01. 1995. Агровиробнича група ґрунту даної земельної ділянки представлена чорноземи слабо солонцюваті середньо суглинкові – 122'д . За шкалою бонітування, бал бонітету даної агровиробничої групи ґрунту – 45.

До вихідних даних для визначення грошової оцінки також слугуватиме коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки. Коефіцієнт індексації станом на 01.01. 2010 становить 3,2. Отже для визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки № 322 на території Максимівської сільської ради Кременчуцького району слід коефіцієнт індексації помножити на грошову оцінку даної земельної ділянки станом на 01.01.1995 року.

Отже :

$8\,628,3 * 3,2 = 27\,610$ в грн.

2.4. Методика організації використання земель сільськогосподарського призначення.

Класифікація земель проводиться за їх основним цільовим призначенням, залежно від того, для якої мети відведені землі.

Землі сільськогосподарського призначення - найбільш важлива і значна частина єдиного земельного фонду. Це землі, які надані для виробництва сільськогосподарської продукції; здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, для розміщення відповідної виробничої інфраструктури[20-21,23].

З економічної точки зору землі сільськогосподарського призначення відрізняються від інших земель тим, що вони самі є засобом виробництва, виробничим потенціалом.

Землі сільськогосподарського призначення розподіляються на сільськогосподарські угіддя: рілля, сіножаті, пасовища, перелоги, землі, зайняті багаторічними насадженнями, а також на землі, які до них не належать, а саме: господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісового фонду, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо. Згідно з правовим режимом земель сільськогосподарського призначення припускається використання тільки верхнього шару цих земель для вирощування сільськогосподарських культур, овочів, розведення садів, розвитку тваринництва та інших галузей сільськогосподарського виробництва, під пасовища, сіножаті та в інших цілях, а також для будівництва різного роду житлових, адміністративних та господарських споруд, пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва або переробкою сільськогосподарської продукції[24].

Ефективність господарювання сільськогосподарських підприємств в значній мірі залежить від набору культур, які вирощуються, та їх співвідношення тобто від структури посівних площ.[31]

Рациональна структура посівних площ повинна забезпечувати:

- виконання договірних зобов'язань щодо реалізації продукції;
- внутрішні потреби підприємства в продукції рослинництва;
- раціональне використання трудових ресурсів і засобів виробництва, особливо техніки;
- виробництво кормів для тваринництва в необхідних обсягах і якості з найменшими витратами;
- виконання вимог щодо чергування культур в сівоzmінах відповідно до ґрунтово-кліматичних умов та спеціалізації підприємства.

Головним критерієм науково обґрунтованої структури посівних площ є максимальний вихід продукції (в грошовій формі, в зернових одиницях або інших формах) з одиниці площі при найменших витратах праці і коштів. Іншими критеріями можуть бути: прибуток з 1 га, окупність витрат, собівартість 1 ц кормопротейнової одиниці тощо.

На попередньому етапі визначення розмірів посівних площ сільськогосподарських культур обчислюють їх економічну оцінку.

Для економічної оцінки культур, що вирощуються для виробництва товарної продукції використовують систему показників:

- урожай основної продукції, ц/га;
- вартість валової продукції з 1 га, грн..;
- прибуток з 1 га, грн..;
- собівартість 1 ц основної продукції, грн.;
- затрати праці на 1 ц основної продукції, люд.год.;
- рівень рентабельності виробництва продукції, %.

Рівень ефективності кормових культур характеризують такі показники:

- урожайність культур, ц/га;
- вихід кормових одиниць, перетравного протеїну, кормо протеїнових одиниць з 1 га посіву, ц;
- затрати праці на виробництво 1 ц кормових одиниць, перетравного протеїну, кормо протеїнових одиниць, люд. год.;
- собівартість 1 ц кормових одиниць, перетравного протеїну, кормо протеїнових одиниць, грн

Перевагу надають показникові, що найповніше враховує умови діяльності підприємства.

При визначенні ефективності кормових культур та перетравного протеїну інколи важко надати перевагу тій чи іншій культурі.

Тому ефективність кормових культур оцінюють також за виходом кормо протеїнових одиниць з 1 га посіву за формулою:

$$Д = (К + 12П) / 2,$$

де Д – вихід кормопротейнових одиниць з 1 га, ц;

К – вихід кормових одиниць з 1 га, ц;

П – вихід перетравного протеїну з 1 га, ц.

Економічна оцінка сільськогосподарських культур проводиться на основі фактичних середньозважених даних за останні 3 – 5 років. Вона може бути проведена також за плановими показниками урожайності культури і матеріально-грошових витрат, розрахованих за технологічними картами.

Для визначення раціональної структури посівних площ використовують економіко-математичні методи із застосуванням персональних комп'ютерів (ПК) або розрахунково-конструктивний (варіантний) метод. При використанні економіко-математичних методів умови раціональної структури посівних площ та критерій оптимальності записуються у вигляді математичної моделі, реалізація якої на ПК дозволяє одержати шукані розміри посівних площ сільськогосподарських культур на підприємстві.

Раціональна структури посівних площ розрахунково-конструктивним методом у загальному вигляді визначається у такій послідовності.

На основі обстежень уточнюють наявність орних земель в підприємстві за рівнем їх родючості, еродованості тощо та виявляють угіддя, які придатні для переведення у рілля.

Розраховують попередні розміри посівних площ виходячи із загальної потреби в продукції та планової урожайності відповідних сільськогосподарських культур. При цьому підбирають найбільш прибуткові товарні та найбільш ефективні кормові культури з урахуванням їх вимог до умов вирощування та ґрунтово-кліматичних умов підприємства.

На основі попередньо розробленої структури посівних площ та агро-виробничої характеристики ґрунтів визначають кількість сівозмін і їх площі, склад культур, розмір та кількість полів кожної сівозміни. При цьому доцільно розробити декілька варіантів системи сівозмін.

Проводять організаційно-економічну та агротехнічну оцінку варіантів системи сівозмін та вибирають із них найефективніший.

По розміру полів під культурою в системі сівозмін визначають розміри посівних площ та раціональну структуру посівних площ. При необхідності система сівозмін після цього може бути уточнена.

Оцінка структури посівних площ проводиться за такими показниками:

вихід валової та товарної продукції у натуральній та грошовій формах у розрахунку на 1 га посівної площі;

затрати праці і матеріально-грошових витрат на 1 га посіву;

вихід валової продукції на 1 грн. виробничих витрат і на 1 люд.год.;

величина умовного прибутку (по прямих витратах) на 1 га площі;

рівень окупності матеріально-грошових, енергетичних і трудових затрат; розподіл затрат праці за періодами.

З визначенням раціональної структури посівних площ нерозривно пов'язана організація системи сівозмін.

Складання сівозмін ґрунтується на розроблених науковими установами принципах оптимального набору і чергування культур з урахуванням їх розміщення після кращих попередників та періодів повернення культур на попереднє місце. Запровадження науково обґрунтованих сівозмін сприяє збільшенню обсягів виробництва продукції внаслідок зменшення шкідників і хвороб сільськогосподарських культур, поліпшення фітосанітарного стану полів, раціонального використання поживних речовин ґрунту.

Встановлено, що науково обґрунтоване розміщення культур у сівозміні підвищує продуктивність кожного гектара ріллі на 25-30 %. Так, за даними Ерастівської дослідної станції Інституту зернового господарства протягом 10 років вирощування озимої пшениці без добрив урожайність становила 13,6 ц/га, а в сівозміні – 27,6 ц/га; ячменю – відповідно 15,5 і 18,6; гороху – 9,4 і 18,1; кукурудзи – 23,4 і 26,8 та соняшнику – 10,3 і 24,1 ц/га. [1]

Виділяють три типи сівозмін: польові, кормові та спеціальні. Польові сівозміни призначені в основному для вирощування зернових, технічних культур і картоплі. Частина площі польової сівозміни може бути зайнята кормовими культурами.

Прифермська сівозміна призначена для виробництва зелених і соковитих кормів, поля якої розміщують поблизу тваринницьких ферм для зменшення витрат на транспортування кормів. В лукопасовищних сівозмінах здебільшого вирощують багаторічні та однорічні трави на сіно та для випасання худоби.

Спеціальні сівозміни призначені для вирощування культур, які вимагають спеціальних умов і прийомів агротехніки. В таких сівозмінах вирощують овочеві культури, рис, лікарські рослини.

За видами сівозміни поділяють на зернопаропросапні, зернопросапні, зернотрав'яні, просапні, сидеральні, травопільні, овочеві, ґрунтозахисні та ін.

Ґрунтозахисними є такі сівозміни, в яких набір, розміщення і чергування культур забезпечує захист ґрунтів від ерозії.

Овочевими називаються сівозміни, у яких овочеві культури займають усю або більшу частину площі ріллі.

У великих підприємствах застосовують 7 – 10 – пільні польові сівозміни. У фермерських господарствах, які мають невелику площу землекористування, та у підприємствах, що орендують значні площі землі, застосовують зазвичай сівозміни з короткою ротацією (4 – 5 полів).

Розроблення сівозмін на підприємстві ведеться на основі перспектив його розвитку, що визначені бізнес-планом. Сівозміни проектується по кожному підрозділу.

Визначаючи кількість сівозмін та розподіляючи культури між ними, враховують наявність та розташування населених пунктів і тваринницьких ферм, кількість землі, рельєф місцевості, конфігурацію полів, розчленованість земельних масивів річками, дорогами, лісовими насадженнями.

Велика кількість сівозмін веде до зменшення розмірів полів, що негативно впливає на ефективність використання техніки. Великі за розміром поля сівозміни погіршують умови організації виробництва.

Польові сівозміни розміщують на польових землях та вододілах крутизною до 3°. Залежно від кліматичних зон раціональний розмір їх сівозмінної площі становить 800 – 1000 га. Кормові, прифермські сівозміни розміщують на родючих ґрунтах біля тваринницьких ферм. На луках і заплавах впроваджують лукопасовищні сівозміни. Овочеві, рисові та інші спеціальні сівозміни впроваджують біля населених пунктів, водних джерел та в умовах зрошення. На схилах крутизною 3° – 7° С для захисту ґрунту від водної ерозії розміщують ґрунтозахисні сівозміни.

При організації сівозмінної площі потрібно передбачити, щоб кожна культура займала одне або кілька цілих полів. Вони повинні мати по можливості правильну прямокутну форму і приблизно однаковий розмір з метою раціонального використання техніки. Відхилення в розмірі полів допускається 3 – 10 %. Бажане співвідношення ширини до довжини поля 1:2, 1:3 при площі поля 150 – 200 га і більше та 1:4 при площі не менше 50 га. У рівнинних лісостепових і степових районах поля нарізають довгими сторонами перпендикулярно до напрямку пануючих вітрів, а на схилах – впоперек їх для затримання дощових і зливових вод; а в районах надмірного зволоження – вздовж схилу або під невеликим кутом.

Спроектовані варіанти системи сівозмін потребують агротехнічного та організаційно-економічного оцінювання. Агротехнічна оцінка проектних варіантів сівозмін передбачає відповідність їх системі агротехніки, удобрення, розміщення і чергування культур та іншим факторам збереження і підвищення родючості ґрунтів. З організаційної точки зору систему сівозмін оцінюють на відповідність їх прийнятій спеціалізації підприємства, можливість виконання договірних зобов'язань по реалізації продукції та раціонального використання трудових і матеріальних ресурсів. Економічна оцінка сівозмін проводиться за показниками: вартість валової і товарної

продукції; затрати праці і коштів; чистий прибуток у розрахунку на гектар сівозмінної площі; рентабельність, собівартість, затрати праці на одиницю основної продукції або кормової чи зернової.

2.4.1. Проектування сівозмін

Створення нових господарств, у тому числі й фермерських та різних агрофірм, починається з відводу землі.[13] Від якості орних земель (родючості) залежить ефективність майбутньої господарської діяльності. Основні ґрунтово-кліматичні зони України мають свої особливості, характерні для кожної з них. Так, особливість Полісся - строкатість ґрунтів щодо родючості. За існуючими відмінностями ґрунти можна об'єднати у чотири ґрунтово-екологічні групи: ґрунти універсального використання, родючі переважно супіщаного гранулометричного складу, придатні для вирощування всіх районованих культур (перша ґрунтово-екологічна група); ґрунти піщані з малою водомісткістю (друга група); перезволожені мінеральні ґрунти (третя група); торфоболотні осушені ґрунти (четверта група).

На піщаних ґрунтах другої ґрунтово-екологічної групи земель можна одержувати порівняно високі врожаї таких культур, як люпин на зерно, а також зелену масу в чистих і змішаних посівах, жито озиме на зерно і зелену масу, овес на зерно і зелену масу в чистих і змішаних посівах, кукурудзу на зелену масу, картоплю.

На перезволожених ґрунтах (третя ґрунтово-екологічна група) добре ростуть трави багаторічні бобові і однорічні бобово-злакові, ярі зернові і обмежено - озимі зернові культури. Але вони не придатні для вирощування картоплі.

Осушені торфоболотні ґрунти (четверта ґрунтово-екологічна група) придатні для вирощування трав багаторічних злакових і однорічних бобово-злакових, картоплі, кукурудзи на силос та овочів (капусти, моркви, буряків

столових) та кормових буряків. У західних районах на осушених землях культивують озимі та ярі колосові культури.

У лісостеповій і степовій зонах строкатість ґрунтів менш виразна. Проте ґрунти цих зон зазнають ерозійних процесів. Тому тут головне завдання полягає в тому, щоб запобігти змиву орного шару ґрунту, перш за все, захистити ґрунти від ерозії. У цих регіонах інтенсивність ерозійних процесів залежить від крутизни схилу і культур, що вирощуються. Ці процеси посилюються за впровадження на схилах просапних культур і зменшуються, коли вирощуються культури суцільного посіву. Багаторічні трави сприяють зменшенню ерозійних процесів до мінімуму.

Згідно з вимогами контурно-меліоративної організації території, орні землі Степу і Лісостепу виділяються в чотири технологічні групи: з величиною схилу від 0 до 3 градусів (перша технологічна група земель), від 3 до 7 градусів (друга група), з величиною схилу більше 7 градусів (третя група), землі в заплавах річок (четверта технологічна група).[27-30]

Сівозміни планують таким чином, щоб поля кожної з них знаходились в одній ґрунтово-екологічній або технологічній групах земель і були рівновеликими. Розміщення полів однієї сівозміни у декількох ґрунтово-екологічних або технологічних групах земель дуже ускладнює, а іноді й зовсім унеможлиблює освоєння і ведення сівозміни. Як уже зазначалось, тривалість ротації сівозміни залежить від культури, яка має найдовший період повернення на попереднє місце вирощування. Дотримання цієї вимоги дає змогу вирощувати потрібну культуру на максимально можливій площі. Наприклад, для буряків цукрових період повернення становить 3 - 4 роки і їх можна вирощувати на одному полі чотиріпільної сівозміни. Насичення сівозміни буряками цукровими становитиме 25 %. У п'ятипільній сівозміні при одному полі буряків цукрових насичення сівозміни буде лише 20 %.

З максимальним насиченням соняшник треба вирощувати у восьмипільній, льон - у семипільній сівозмінах, або на половині поля в чотири - чи трипільних сівозмінах з попере́нім розміщенням цих культур

як на одній, так і на іншій половинах поля через ротацію. Або поперемінно в різних сівозмінах протягом ротації. Періодичність повернення культур на попереднє місце вирощування у сівозмінах наведено в табл. 2.

Продуктивність культур значною мірою залежить від розміщення їх у сівозміні. Можливість одержання максимального врожаю залежить від розміщення культур після кращих попередників. При дотриманні зазначених періодів повернення на попереднє місце вирощування можна складати схеми сівозмін будь-якого типу та виду. При цьому слід уникати насичення сівозміни культурами, близькими між собою біологічно (колосовими зерновими, бобовими). Не рекомендується розміщувати колосові зернові після колосових більше двох років, бобових після бобових. Структура посівних площ господарства залежить від ґрунтово-кліматичних умов і прийнятої спеціалізації. Співвідношення окремих культур може значно варіювати. У господарствах, які спеціалізуються на виробництві продуктів тваринництва, структура посівних площ залежить від складу кормових культур. У господарствах, що займаються виробництвом продукції рослинництва, структура посівних площ залежить від виду продукції, на якій базується спеціалізація.

Таблиця 2. Періодичність чергування культур у сівозміні, роки

Культура	Полісся	Лісостеп	Степ
Пшениця озима	2 - 3	2 - 3	1 - 3*
Жито озиме	1 - 2	1 - 2	1 - 2
Ячмінь, овес	1 - 2	1 - 2	1 - 2
Кукурудза	можливі повторні посіви**		
Горох, вика, чина, соя, нагут	3 - 4	3 - 4	3 - 4
Гречка	1 - 2	1 - 2	1 - 2
Просо	2 - 3	2 - 3	2 - 3

Люпин	6 - 8	6 - 7	-
Буряки цукрові, кормові, ріпак	3 - 4	3 - 4	3 - 4
Картопля	2 - 3	2 - 3	1 - 2
Льон	5 - 7	-	-
Соняшник	-	7 - 8	7 - 9
Капуста	6 - 7	6 - 7	6 - 7
Трави багаторічні бобові	3 - 4	3 - 4	3 - 4

2.4.2. Проектування організації використання території земель Максимівської сільської ради

Орні землі господарства розподілені по використанню в систему сівозмін в залежності від природних і організаційно-господарських умов.

Чергування культур в сівозмінах розроблено з таким розрахунком, щоб забезпечити всі культури агротехнічного-доцільними попередниками і при цьому мати структуру посівних площ, яка дозволить при за проектуванні урожайності сільськогосподарських культур, забезпечити виконання планів продажу сільськогосподарської продукції державі, задовольнити потребу тваринництва в кормах та забезпечити інші потреби. Структура посівних площ наведена в таблиці 3.

Таблиця 3.

Структура посівних площ

Назва культур	Га	%
1.Зернові – всього	1007	43,5
В т. ч. озимі зернові-всього	220	9,6
З них: пшениця	200	8,4
Жито	30	1,2
Ярові зернові – всього	792	33,9

З них: Ячмінь	285	13,0
Овес	70	2,9
Кукурудза	105	4,8
Просо	100	4,2
Гречка	20	0,8
Горох	195	8,2
2. Технічні – всього	338	14,5
В т.ч. Цукрові буряки	140	6,3
Соняшник	195	8,2
3. Картопля	13	0,6
4. Овочі	22	1,1
5.Кормові – всього	955	40,3
В т.ч. Коренеплоди	40	1,7
Кукурудза на силос і з/к	360	15,5
Однорідні трави	340	14,2
Багаторічні трави	205	8,9
Всього посівів	2446	100
Всього земель в обробітку	2446	

При проектуванні полів сівозмін враховано рельєф, наявну шляхову мережу, існуючі лісосмуги з таким розрахунком, щоб забезпечити правильне, співвідношення довжини і ширини полів з метою найкращого використання сільськогосподарської техніки(рис.3).

ПРАКТИЧНА ЧАСТИНА

Вихідні матеріали:

Кадастровий план сільської ради, шкала бонітування ґрунтів, карта ґрунтів сільської ради, форма 6-зем, ПК.

Алгоритм виконання:

Накреслити кадастровий план окремої земельної ділянки, визначити площу даної ділянки, визначити агропромислову групу ґрунту даних ділянок, визначити бал бонітету агропромислових груп на даній ділянці, розрахувати грошову оцінку окремої земельної ділянки.

Індивідуальні завдання:

- 1)
 - А)Накреслити кадастровий план ділянки № 24 (рис.1);
 - Б)Присвоїти кадастровий номер земельній ділянці № 24;
 - В)Скласти контурну експлікацію земельної ділянки № 24;
 - Г)Визначити бал бонітету земельної ділянки № 24;
 - Д)Визначити нормативну грошову оцінку ділянки № 24;
- 2)
 - А)Накреслити кадастровий план ділянки № 35;
 - Б)Присвоїти кадастровий номер земельній ділянці № 35;
 - В)Скласти контурну експлікацію земельної ділянки № 35;
 - Г)Визначити бал бонітету земельної ділянки № 35;
 - Д)Визначити нормативну грошову оцінку ділянки № 35;
- 3)
 - А)Накреслити кадастровий план ділянки № 42;
 - Б)Присвоїти кадастровий номер земельній ділянці № 42;
 - В)Скласти контурну експлікацію земельної ділянки № 42;
 - Г)Визначити бал бонітету земельної ділянки № 42;
 - Д)Визначити нормативну грошову оцінку ділянки № 42;
- 4)
 - А)Накреслити кадастровий план ділянки № 56;
 - Б)Присвоїти кадастровий номер земельній ділянці № 56;
 - В)Скласти контурну експлікацію земельної ділянки № 56;
 - Г)Визначити бал бонітету земельної ділянки № 56;

- Д)Визначити нормативну грошову оцінку ділянки № 56;
- 5)А)Накреслити кадастровий план ділянки № 61;
- Б)Присвоїти кадастровий номер земельній ділянці № 61;
- В)Скласти контурну експлікацію земельної ділянки № 61;
- Г)Визначити бал бонітету земельної ділянки № 61;
- Д)Визначити нормативну грошову оцінку ділянки № 61;
- 6)А)Накреслити кадастровий план ділянки № 69;
- Б)Присвоїти кадастровий номер земельній ділянці № 69;
- В)Скласти контурну експлікацію земельної ділянки № 69;
- Г)Визначити бал бонітету земельної ділянки № 69;
- Д)Визначити нормативну грошову оцінку ділянки № 69;
- 7)А)Накреслити кадастровий план ділянки № 73;
- Б)Присвоїти кадастровий номер земельній ділянці № 73;
- В)Скласти контурну експлікацію земельної ділянки № 73;
- Г)Визначити бал бонітету земельної ділянки № 73;
- Д)Визначити нормативну грошову оцінку ділянки № 73;
- 8) А)Накреслити кадастровий план ділянки № 79;
- Б)Присвоїти кадастровий номер земельній ділянці № 79;
- В)Скласти контурну експлікацію земельної ділянки № 79;
- Г)Визначити бал бонітету земельної ділянки № 79;
- Д)Визначити нормативну грошову оцінку ділянки № 79;
- 9) А)Накреслити кадастровий план ділянки № 81;
- Б)Присвоїти кадастровий номер земельній ділянці № 81;
- В)Скласти контурну експлікацію земельної ділянки № 81;
- Г)Визначити бал бонітету земельної ділянки № 81;
- Д)Визначити нормативну грошову оцінку ділянки № 81;
- 10) А)Накреслити кадастровий план ділянки № 88;
- Б)Присвоїти кадастровий номер земельній ділянці № 88;
- В)Скласти контурну експлікацію земельної ділянки № 88;
- Г)Визначити бал бонітету земельної ділянки № 88;

- Д)Визначити нормативну грошову оцінку ділянки № 88;
- 11) А)Накреслити кадастровий план ділянки № 93;
Б)Присвоїти кадастровий номер земельній ділянці № 93;
В)Скласти контурну експлікацію земельної ділянки № 93;
Г)Визначити бал бонітету земельної ділянки № 93;
Д)Визначити нормативну грошову оцінку ділянки № 93;
- 12) А)Накреслити кадастровий план ділянки № 101;
Б)Присвоїти кадастровий номер земельній ділянці № 101;
В)Скласти контурну експлікацію земельної ділянки № 101;
Г)Визначити бал бонітету земельної ділянки № 101;
Д)Визначити нормативну грошову оцінку ділянки № 101;
- 13) А)Накреслити кадастровий план ділянки № 135;
Б)Присвоїти кадастровий номер земельній ділянці № 135;
В)Скласти контурну експлікацію земельної ділянки № 135;
Г)Визначити бал бонітету земельної ділянки № 135;
Д)Визначити нормативну грошову оцінку ділянки № 135;

Індивідуальні питання

1. На які категорії поділяються землі за цільовим призначенням?
2. Скільки існує категорій земель?
3. Що включає в себе зонування території?
4. Що включає державний земельний кадастр?
5. Існує плата за кадастровий номер?
6. Що визначає порядок присвоєння кадастрових номерів?
7. Чи залежить кадастровий номер від форми власності земельної ділянки?
- 8.Охарактеризувати основну одиницю природно-сільськогосподарського районування.
9. Що являє собою агрогрунтове районування території?
- 10.Значення бонітування ґрунтів в організації управління земельними ресурсами.
11. Що являє собою кадастровий план?

ПРИКЛАД МОДУЛЬНОГО КОНТРОЛЮ № 1 З ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

«Складання кадастрового плану земельної ділянки»

Максимум балів 100

Частина 1 (20 балів)

Дайте відповідь на питання:

1. Кадастровий квартал – це
2. Черговий кадастровий план – це
3. Право власності – це

Частина 2 (10 балів)

Вставити пропущені слова:

Кадастровий план земельної ділянки — аналітичне зображення зовнішніх меж земельної ділянки, меж земельних угідь та земель, у використанні та обмежених правами інших осіб.

Частина 3 (10 балів)

Яка з наведених нижче категорій не існує?

Відповідно до Земельного кодексу ст. 19 землі України за основними цільовими призначеннями поділяються на такі категорії:

аЗемлі сільськогосподарського призначення
бЗемлі житлової та громадської забудови
вЗемлі природно-заповідного та природоохоронного призначення
гЗемлі оздоровчого призначення
дЗемлі рекреаційного призначення
еЗемлі іноземного фонду
єЗемлі історико-культурного призначення
жЗемлі лісового фонду
зЗемлі водного фонду
иЗемлі приватного фонду
іЗемлі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони
та іншого призначення.

Частина 4 (15 балів)

Правильну відповідь підкреслити:

1. Конституція України визначає три форми права власності на землю: приватну, державну та комунальну.

ТАК НІ

2. З метою вдосконалення управління земельними ресурсами Земельний Кодекс визначає сім категорій земель за цільовим призначенням

ТАК НІ

3.Кадастровий квартал - компактне об'єднання земельних ділянок, яке обмежене вулицями, інженерними спорудами або природними межами.

ТАК НІ

Частина 5 (45 балів)

Охарактеризуйте питання:

1. Основні завдання при складанні кадастрового плану.
2. Принципи складання кадастрового плану окремої земельної ділянки.
3. Головні джерела землевпорядної графічної інформації.

ПРИКЛАД МОДУЛЬНОГО КОНТРОЛЮ № 23 ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ
«визначення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського
призначення»

Максимум балів 100

Частина 1 (20 балів)

Дайте відповідь на питання:

1. Нормативна грошова оцінка –
2. Землі сільськогосподарського призначення –
3. Диференційований рентний дохід –

Частина 2 (10 балів)

Вставити пропущені слова:

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення провадиться окремо по....., землях під багаторічними насадженнями, природними сіножатями і пасовищами за, який формується залежно від якості, місцезростання і економічної оцінки земель.

Частина 3 (10 балів)

За якою, з нижче наведених, формул визначають «шкалу нормативної грошової оцінки агровиробничих груп ґрунтів»:

$$\text{а) } \frac{\Gamma \times \text{Багр}}{\text{Б}} ;$$

$$\text{б) } \frac{\text{Рдн (р)} \times \text{Рд (п)}}{\text{Рдн (п)}} ;$$

$R_d(p)$

$$в) R_{дн}(p) = \frac{дн(y) \times R_d(p)}{R_d(y)} ;$$

$$г) Гоз = R_{здн} \times Ц \times Тк;$$

Частина 4 (15 балів)

Правильну відповідь підкреслити:

1. В основу розрахунку нормативної грошової оцінки земель кладеться рентний дохід, який створюється при виробництві зернових культур і визначається за даними економічної оцінки земель, проведеної в 1996 році.

ТАК

НІ

2. Загальна нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського підприємства обчислюється виходячи з нормативної грошової оцінки одного гектара відповідних угідь і їх площ у межах його землекористування.

ТАК

НІ

3. Нормативна грошова оцінка окремої земельної ділянки (території сільськогосподарських угідь, що знаходяться у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб, в тому числі земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства.

ТАК

НІ

Частина 5 (45 балів)

Охарактеризуйте питання:

1. Які є види грошової оцінки земель
2. Визначення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.
3. Визначення грошової оцінки окремої земельної ділянки.

ПРИКЛАД МОДУЛЬНОГО КОНТРОЛЮ № 3 З ЗЕМЛЕУСТРОЮ

«Організація використання земель сільськогосподарського призначення»

Максимум балів 100

Частина 1 (20 балів)

Дайте відповідь на питання:

4. Сівозміна –

5. Система сівозмін –

6. Охорона земель –

Частина 2 (10 балів)

Вставити пропущені слова:

Для визначення раціональної структури посівних площ використовують-..... методи із застосуванням персональних комп'ютерів (ПК) або-..... (варіантний) метод.

Частина 3 (10 балів)

Правильні відповіді обвести

Раціональна структура посівних площ повинна забезпечувати:

- А) виконання договірних зобов'язань щодо реалізації продукції;
- Б) внутрішні потреби підприємства в продукції рослинництва;
- В) раціональне використання трудових ресурсів і засобів виробництва, особливо техніки;

Г)виробництво кормів для тваринництва в необхідних обсягах і якості з найменшими витратами;

Д)виконання вимог щодо чергування культур в сівозмінах відповідно до ґрунтово-кліматичних умов та спеціалізації підприємства тоо.

Е) Потреби громадян в продукції рослинництва;

Є)Застосування добрив для поліпшення урожайності;

Частина 4 (15 балів)

Правильну відповідь підкреслити:

1.Землі сільськогосподарського призначення розподіляються на сільськогосподарські угіддя: рілля, сіножаті, пасовища, перелоги, землі, зайняті багаторічними насадженнями.

ТАК

НІ

2. На попередньому етапі визначення розмірів посівних площ сільськогосподарських культур обчислюють їх нормативну оцінку.

ТАК

НІ

3.Ефективність господарювання сільськогосподарських підприємств в значній мірі залежить від набору культур, які вирощуються, та їх співвідношення тобто від структури посівних площ

ТАК

НІ

Частина 5 (45 балів)

Охарактеризуйте питання:

1.Складання сівозмін ґрунтується

2.Виділяють три типи сівозмін

3.Продуктивність культур значною мірою залежить

СЛОВНИК ТЕРМІНІВ

Бонітува́ння ґрунті́в — це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.

Земельний када́стр — система обліку кількості та якості земель, яка призначена для забезпечення державних органів влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, організацій, установ і громадян вірогідними і необхідними відомостями про природний, господарський стан та правовий режим земель з метою організації раціонального використання та охорони земель, регулювання земельних відносин, землеустрою, обґрунтування розмірів плати за землю.

Земельні відносини - це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

Земельно-кадастрові роботи - роботи з кадастрового зонування території, кадастрових зйомок, бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель, грошової оцінки земельних ділянок, обліку кількості та якості земель, обліку об'єктів нерухомого майна, що є на земельних ділянках.

Земельні угіддя - землі, які систематично використовуються або придатні до використання для конкретних господарських цілей.

Земельні ресурси - сукупний природний ресурс поверхні суші як просторового базису розселення і господарської діяльності, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві.

Када́стр — упорядкована інформаційна система про правове, природне, господарське, економічне і просторове положення об'єктів, що підлягають обліку в системі відповідного рівня управління.

Када́строві карти — графічне зображення юридичних описів земельних ділянок. Використовуються для оцінки нерухомого майна та оподаткування. Можуть включати інженерні коридори, обмеження, шляхи проїзду через приватні території та інші об'єкти, які виражають юридичні

інтереси на землі. Джерелом інформації для кадастрових карт є кадастрові топографічні зйомки (вишукування).

Кадастрові зйомки - комплекс робіт із встановлення або відновлення меж земельних ділянок, земельних угідь, обмежень, виготовлення кадастрових планів, погодження меж із суміжними власниками і користувачами земельних ділянок відповідно до законодавства.

Кадастровий квартал- компактне об'єднання земельних ділянок, яке обмежене вулицями, інженерними спорудами або природними межами.

Кадастрова зона - сукупність (об'єднання) кадастрових кварталів у межах окремого населеного пункту або у межах території кадастрового округу за межами населених пунктів.

Кадастровий округ (об'єднання кадастрових зон) – частина території, у межах якої ведеться державний земельний кадастр на місцевому рівні.

Кадастровий номер - індивідуальний, що не повторюється на всій території України, знаковий код (номер) кожної земельної ділянки, нерухомого майна, що розташоване на ній, який зберігається за ними на весь час їх існування.

Кадастровий план земельної ділянки - графічне зображення, що відображає місцезнаходження земельної ділянки, її зовнішні межі, межі земельних угідь та земель, обмежених у використанні та обмежених правами інших осіб, із зазначенням кадастрового номера земельної ділянки тощо.

Кадастрове зонування - встановлення меж територіальних зон, кадастрових зон і кварталів.

Кадастрові вишукування — геодезичні вишукування, основані на точному вимірюванні та маркуванні границь нерухомості, і таким чином пов'язані з правом власності та вартістю нерухомості.

Консервація земель - припинення господарського використання на визначений термін та залуження або залісення деградованих і малопродуктивних земель, господарське використання яких є екологічно та економічно неефективним, а також техногенно

забруднених земельних ділянок, на яких неможливо одержувати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їх здоров'я.

Охорона земель - система правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Облік кількості земель - відображення у відомостях і документах даних, які характеризують кожен земельну ділянку за площею, їх правовим режимом та видами земельних угідь.

Облік якості земель - відображення у відомостях і документах даних, які характеризують земельні угіддя за природними та набутими властивостями, що впливають на їх родючість, а також за ступенем техногенного забруднення ґрунтів.

Природно-сільськогосподарське, еколого-економічне, протиерозійне та інші види районування (зонування) земель - це поділ території з урахуванням природних та агробіологічних вимог щодо вирощування сільськогосподарських культур, а також територій, які мають відповідну схожість за визначеними ознаками.

Реєстраційна картка земельної ділянки – це документ встановленого зразка, який є складовою частиною поземельної книги і містить відомості, які внесені до інформаційної бази даних єдиної автоматизованої системи державного земельного кадастру.

Родючість ґрунту - здатність ґрунту задовольняти потреби рослин в елементах живлення, воді, повітрі і теплі в достатніх кількостях для їх

нормального розвитку, які в сукупності є основним показником якості ґрунту.

Сівозміна - чергування сільськогосподарських культур (і пару) у часі і на території згідно з науково обґрунтованими для певних культур нормами періодичності, що базуються на особливостях біологічної взаємодії культур та впливу їх на родючість ґрунту.

Схема сівозміни - набір сільськогосподарських культур і пару у порядку їх науково обґрунтованого чергування в сівозміні.

Система сівозмін - раціональне поєднання різних сівозмін, спрямоване на продуктивне використання земель відповідно до спеціалізації господарства.

Типи сівозмін - сівозміни різного виробничого призначення, які різняться за видом основної рослинницької продукції.

Територіальна зона - частина території, яка характеризується особливим правовим режимом використання земельних ділянок, межі якої визначені при зонуванні земель відповідно до закону.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

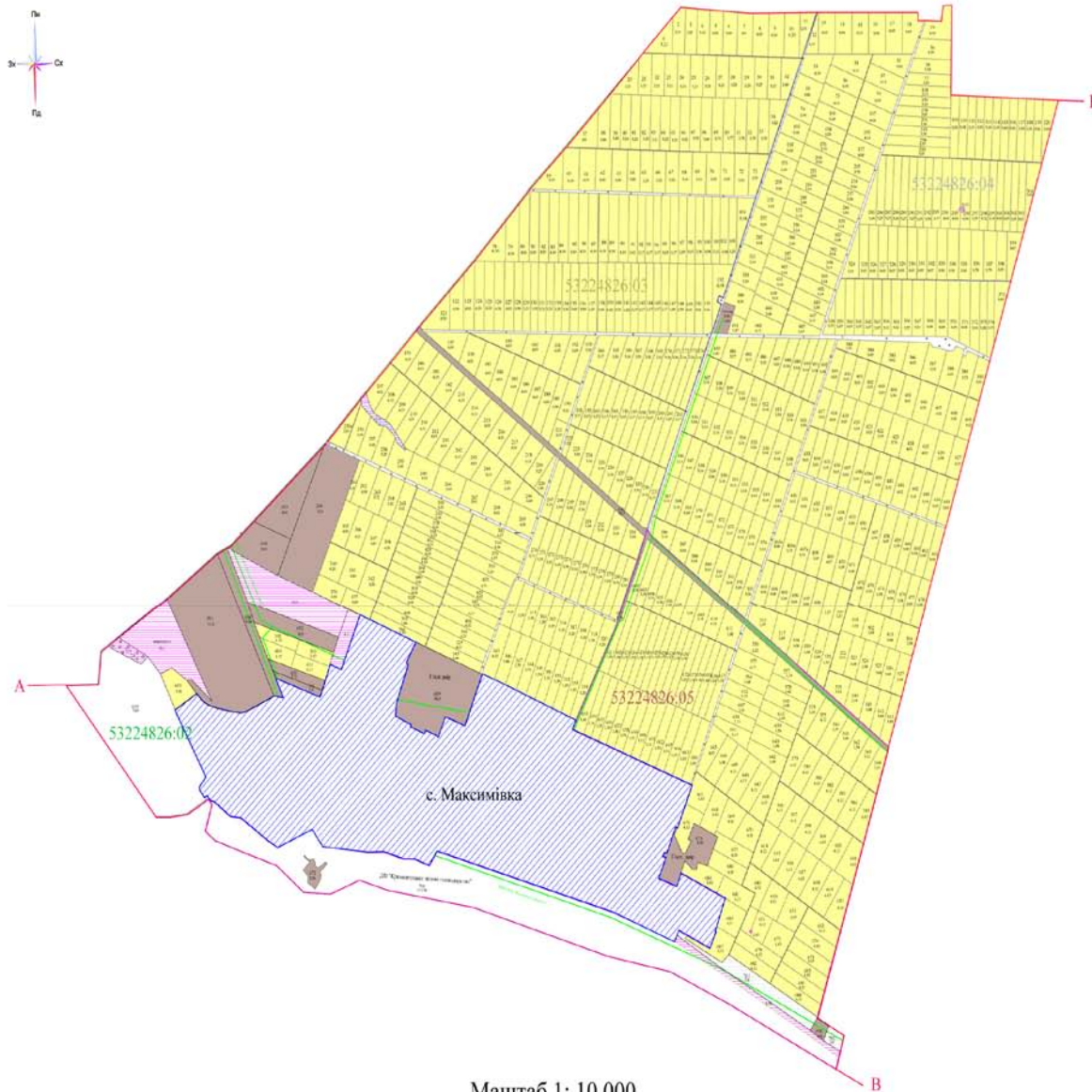
1. Конституція України. Київ, «Україна», 1996.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. N2768-III
3. Закон України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р. N858 – IV
4. Закон України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 р. N 962 – IV.
5. Закон України «Про особисте селянське господарство». Земельне законодавство України. Збірка нормативних актів. Під ред. М.Н. Калюжного. – Донецьк: ж. «Донбас», 2003. – С 110-116.
6. Закон України «Про фермерське господарство». Земельне законодавство України. Збірка нормативних актів. Під аг. ред. М.Н. Калюжного. – Донецьк: ж. «Донбас», 2003. – С. 256 – 277.
7. Закон України «Про плату за землю». Зб. Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. – К: Урожай, 1998. - С. 197-207.
8. Закон України «Про оренду землі». Урядовий кур'єр. - № 203-204, 22 жовтня 1998 року.
9. Закон України «Про власність». Зб. Право власності на землю та його захист. – К.: Атака, 2002. – С.89-108..
10. Постанова Верховної ради України «Про земельну реформу». Зб. Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. - К: Урожай, 1998.-С. 252-254.
11. Постанова Верховної ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі». Зб. Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. – К: Урожай, 1998. – С.255-256.
12. Указ Президента України «При невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 року. Зб. Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. – К: Урожай, 1998. – С. 263-265.

13. Указ Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам та організаціям» від 8 серпня 1995 року. Зб. Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. – К: Урожай, 1998. – С. 267-269.
14. Указ президента України «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності» від 12 липня 1995 року. Зб. Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. – К: Урожай, 1998. – С. 263-267.
15. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки» від 3 грудня 1999 року. Зб. Право власності на землю та його захист. – К: Атіка, 2002. – С. 175-178.
16. Постанова Кабінету Міністрів України «Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» від 23 березня 1995 року. Зб. Право власності на землю та його захист. – К: Атіка, 2006. – С. 206-213.
17. Барландін О.В., Ярошук П.Д. Створення геоінформаційних систем різного рівня з використанням космічних знімків різної просторової розрізненості // Геоінформатика. – 2005, № 3.
18. Барландін О.В., Городецький Є.М., Миколенко Л.І. Використання ДЗЗ в інформаційних системах земельного кадастру // Картографія та вища школа: збірник наукових праць. – К.: Інститут передових технологій, 2008. – Вип. 13.
19. Баран П.І., Мінкевич Н.А., Олексій І.І., Примаєв Л.В., Примаєв О.В., Сулима О.В., Сушко В.Г., Про використання космічних знімків для кадастру земель та великомасштабного картографування // Вісник геодезії і картографії. – 2006. – № 6. – с. 31-37.
20. Волков С.Н. та ін. Землевпорядне проектування і організація землевпорядних робіт. М.: Колос, 1998.

- 21.Горохов Г.И., Новаковский Л.Я., Стативка И.М и др. Землеустройство колхозов и совхозов. Под. ред. Г. И. Горохова. 3-є узд. Доп. И переработ. К.: Урожай, 1985.
- 22.Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель.// «Земельний вісник», 2010 № 1.
23. Третьак А.М. Землевпорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій: Навч. Посібник. – К.: Вища освіта, 2006.
- 24.Правове регулювання земельних відносин: навчально – методичний збірник / Чернігівський центр перепідготовки та підвищення кваліфікації працівників органів державної влади, органів місцевого самоврядування. Укладений.: І.Б. Пузвн, С.І. Фесенко, С.В. Бутко. – Чернігів: ЦППК,2007.
- 25.Порядок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів. Зб. Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. – К: Урожай, 1998. – С. 391-431.
26. Рекомендації по складанню проектів роздержавлення і приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій. Зб. Земельні відносини в Україні. Законодавчі акти і нормативні документи. – К: Урожай, 1998. – С. 625-633.
- 27.Роганін Ю.В. Моніторинг та охорона земель Лівобережної України у проекті «Програма – Україна 2010» / Роганін Ю.В. Проблеми землеустрою, земельного кадастру та екології навколишнього середовища в умовах здійснення земельної реформи. Вісник ХДАУ. – Серія «Економіка АПК і природокористування», 1999. – с. 282 – 285.
28. Справочник по землеустройству / Л.Я Новаковский, В.М. Буленок, Ю.М. Вагин и др.: под. Ред. Л.Я.Новаковского. – К.: Урожай, 1989.
- 29.Умовні знаки для ілюмінування планів, що видаються колгоспам і радгоспам внутрігосподарського землевпорядкування. – К.: Укрземпроект, 1968.

30. Управління земельними ресурсами: Навчальний посібник / В.В. Горлачук, В.Г. В'юн, А.Я. Сохин: за ред. В.Г. В'юна. – Миколаїв: Видавництво СФ На УКМА, 2002.
31. http://www.zemukr.org.ua/index.php?option=com_content&task=view&id=31&Itemid=44

Кадастровий план використання земель Максимівської сільської ради Кременчуцького району Полтавської області



Маштаб 1: 10 000

Опис меж

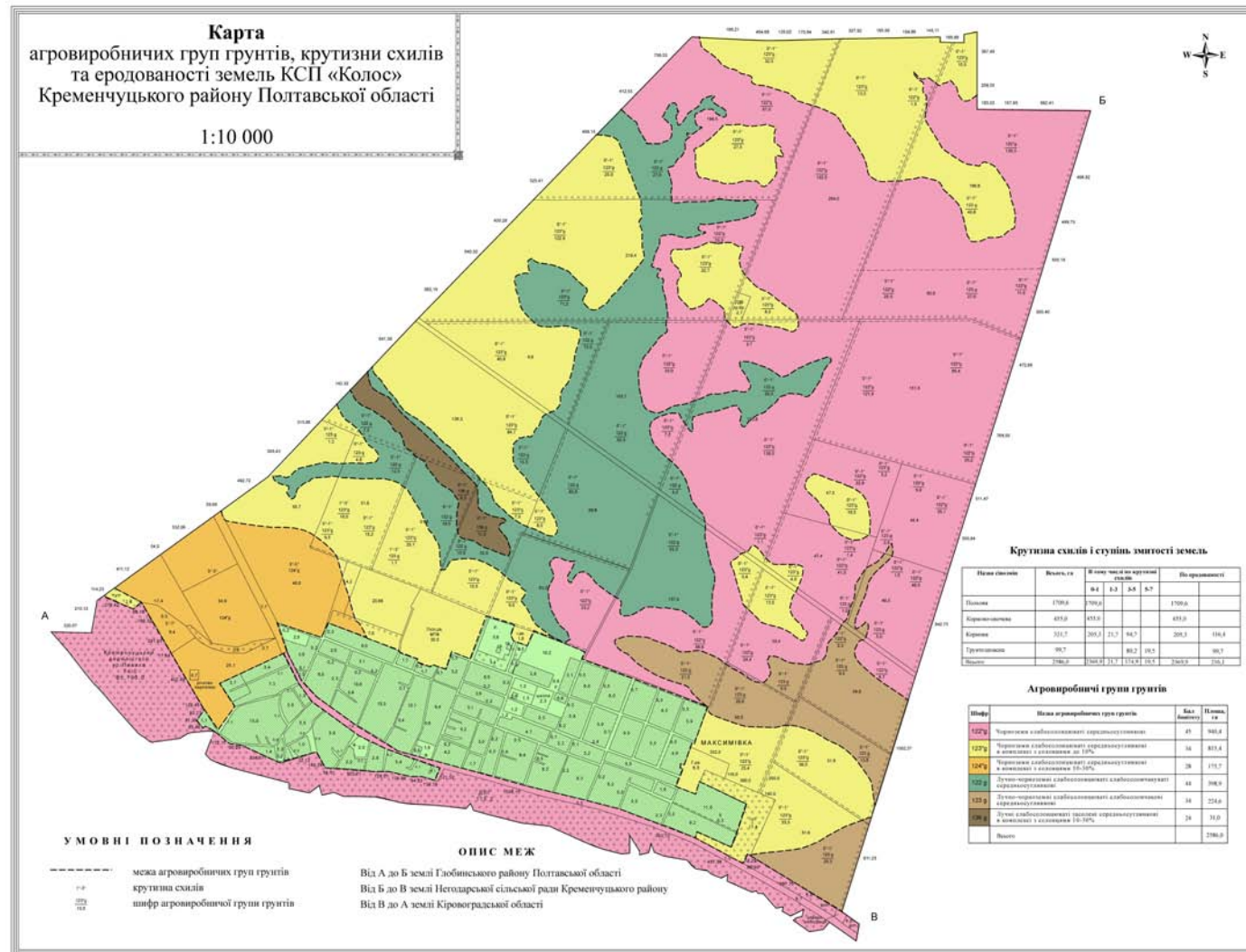
Від А до Б землі на території Градизької сільської ради Глобінського району;
Б до В землі на території Недогарківської сільської ради Кременчуцького району;
В до А землі ДП "Кременчуцьке лісове господарство"

Умовні позначення

- межа населеного пункту
- ліній інженерних комунікацій
- межа кадастрового плану
- 53224826-02 номер та межа кадастрової зони
- 480 номер контури на плані
- 1:12 площа контури на плані
- межа лісового, водного у користуванні
- земельні ділянки власників земельних часток (паїв)
- межа ДП "Кременчуцьке лісове господарство"
- межа річки

ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ ІМ.В.Н. КАРАЗІНА
ГЕОЛОГО-ГЕОГРАФІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ
КАФЕДРА ФІЗИЧНОЇ ГЕОГРАФІЇ ТА КАРТОГРАФІЇ

Проектування карти виконала О.Є. Кусяка
Карту склала студентка п'ятого курсу спеціальності «Географія» О.Є. Кусяка
Керівники – консультанти: ст. викл. Ю.В. Роганін, ст. викл. О.С. Журавель
Науковий керівник проекту з розробки карт ст. викл. А.В. Осипенко,
канд. геогр. наук В.А. Пересадько



ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ ІМ.В.Н. КАРАЗІНА
ГЕОЛОГО-ГЕОГРАФІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ
КАФЕДРА ФІЗИЧНОЇ ГЕОГРАФІЇ ТА КАРТОГРАФІЇ

1 : 10 000

Проектування карти виконала О.С. Кусяка
Карту склала студентка п'ятого курсу спеціальності «Географія» О.С. Кусяка
Керівники – консультанти: ст. викл. Ю.В. Роганін, ст. викл. О.С. Журавель
Науковий керівник проекту з розробки карт ст. викл. А.В. Осипенко,
канд. геогр. наук В.А. Пересадько

